PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

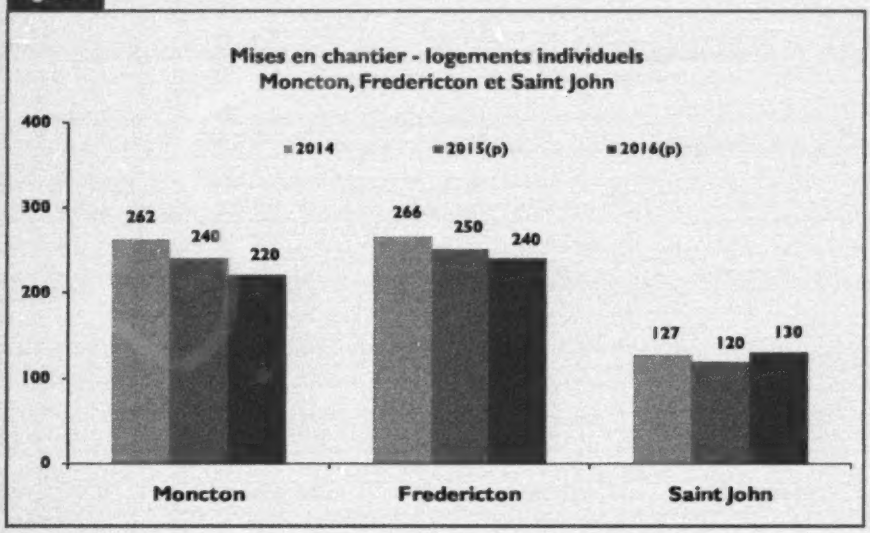
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Le total des mises en chantier d'habitations dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick devrait diminuer durant la période visée par les prévisions.
- Les taux d'inoccupation demeureront supérieurs à la moyenne sur dix ans.
- Les conditions seront favorables aux acheteurs sur les marchés de la revente.
- Les hauts niveaux de l'offre limiteront la montée des prix sur le marché de la revente du Nouveau-Brunswick.

Figure 1



Source : SCHL

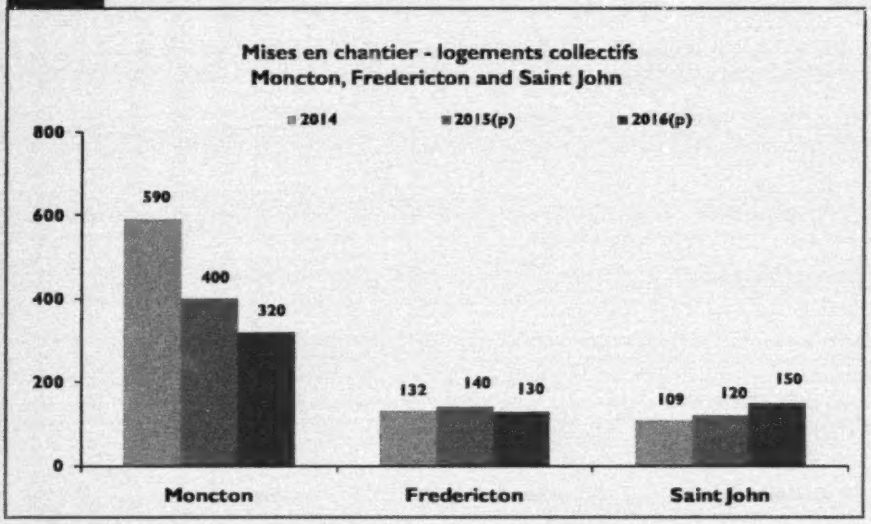
Table des matières

1 Faits saillants
2 Le taux d'inoccupation supérieur à la moyenne restreindra l'expansion du marché locatif à Fredericton
3 Les niveaux de l'offre limiteront la construction de logements collectifs dans le Grand Moncton
3 L'activité sur le marché de l'habitation restera stable à Saint John
4 La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements
5 Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel
6 Tendances en bref
6 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
8 Resumé des prévisions
11 Définitions et méthodes d'enquête
13 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL

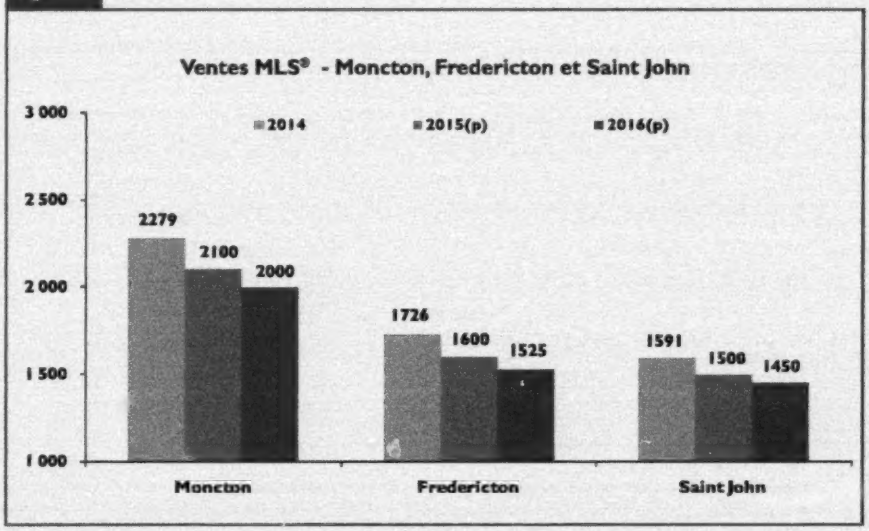
Le taux d'inoccupation supérieur à la moyenne restreindra l'expansion du marché locatif à Fredericton

Le taux d'inoccupation de 5,8 % enregistré à l'automne 2014 dans l'agglomération de recensement (AR) de Fredericton a continué de dépasser la moyenne sur dix ans, de 4,3 %. La forte baisse des mises en chantier de logements locatifs, soit de 69 %, est un signe qui indique clairement que l'offre sur le marché locative de Fredericton continue de surpasser la demande. Avec un total de 197 logements locatifs en construction à la fin de 2014, l'offre devrait demeurer abondante pour les locataires. L'expansion de l'univers locatif et la montée du taux d'inoccupation réduiront le rythme de la construction dans ce segment de marché. Ainsi, environ 100 mises en chantier d'appartements sont prévues en 2015 comme en 2016, ce qui fera en sorte que l'offre redeviendra progressivement équilibrée par rapport à la demande durant la période prévisionnelle. Le taux d'inoccupation dans la région devrait diminuer progressivement à 5,5 % d'ici l'automne 2015 et à 5,2 % en 2016.

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier suivent une tendance à la baisse depuis 2008, période où elles ont atteint un sommet. En 2014, l'offre de maisons individuelles a dépassé la demande dans la région de Fredericton, comme en témoigne le niveau des stocks dans ce segment qui est demeuré supérieur à la moyenne historique à long terme malgré une légère tendance à la baisse. Compte tenu de la diminution des gains migratoires nets et de la concurrence accrue exercée par le marché de la revente, où l'offre est élevée, la demande de maisons individuelles neuves devrait diminuer un peu durant la période visée par les prévisions. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait atteindre 250 en 2015 et 240 en 2016.

Sur le marché de la revente, la légère tendance à la baisse du nombre de transactions MLS® devrait se maintenir en raison des faibles perspectives d'émigration, de la stagnation du marché du travail et de la lenteur de la croissance économique. Comme le nombre d'inscriptions courantes continue d'atteindre ou de frôler un niveau record, les acheteurs potentiels auront moins le sentiment de devoir agir vite, ce qui exercera des pressions

Figure 3



Source : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® is est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

à la hausse minimes sur les prix. Par conséquent, le prix de vente MLS® moyen devrait rester stable et peut-être même diminuer un peu. Selon les prévisions, le marché de la revente de Fredericton restera favorable aux acheteurs en 2015.

Les niveaux de l'offre limiteront la construction de logements collectifs dans le Grand Moncton

En 2014, l'offre de logements collectifs neufs dans le Grand Moncton a dépassé la demande actuelle. Cette tendance, qui devrait se poursuivre à court terme, pèsera sur la construction résidentielle en 2015. Dans la catégorie des jumelés, le nombre de mises en chantier devrait demeurer nettement inférieur à la moyenne sur dix ans (343), car le stock de logements de ce type a suivi une tendance haussière en 2014, même si les achèvements de jumelés ont touché leur plus bas niveau depuis 2005. Au cours des dix dernières années, la demande de jumelés a été grandement soutenue par les accédants à la propriété. En 2014, cependant, la baisse des gains migratoires nets et l'emploi chez les jeunes ont fait diminuer le nombre d'accédants à la propriété potentiels. Comme cette tendance devrait se poursuivre, les mises en chantier de jumelés seront limitées à 180 cette année et à 150 l'année prochaine.

Sur le marché locatif, le ralentissement de la croissance démographique et l'augmentation supérieure à la moyenne du nombre de logements donnés en location sont des facteurs qui devraient exercer une certaine pression à la hausse sur le taux d'inoccupation enregistré l'automne dernier (8,7 %). Malgré une baisse de 53 % du nombre d'achèvements l'an dernier, le rythme des mises en chantier de logements locatifs est resté supérieur à la moyenne sur dix ans grâce à un essor de la construction résidentielle au deuxième semestre de 2014. Les logements ayant été achevés l'an dernier n'ont pas encore été inclus dans l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs. Ainsi, près de 400 unités étaient encore en construction à la fin de 2014. L'ajout attendu de ces unités à l'offre, conjugué au taux d'inoccupation supérieur à la moyenne, devrait dissuader les constructeurs de mettre en chantier certains nouveaux ensembles à court terme. Par conséquent, le nombre de mises en chantier d'appartements devrait diminuer tant en 2015 qu'en 2016, pour se situer à 200 et 150 respectivement. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation s'élèvera à 9,5 % à l'automne 2015, puis il affichera une légère baisse l'année suivante.

Le marché des maisons individuelles dans le Grand Moncton s'est davantage resserré en 2014, car le nombre d'unités non écoulées en stock s'est rapproché de zéro à la fin de l'année 2014. Toutefois, la demande de maisons individuelles neuves devrait diminuer durant la période à l'étude en raison du ralentissement de la croissance démographique, du niveau élevé de l'offre sur le marché de la revente et de l'écart grandissant entre le coût d'une habitation neuve et le prix des logements existants. Les mises en chantier dans ce segment devraient se chiffrer à 240 en 2015, puis leur nombre devrait accuser un repli et descendre à 220 en 2016.

Sur le marché de la revente, la diminution du nombre d'acheteurs, qui est attribuable au nombre croissant de personnes qui quittent le Grand Moncton, entraînera une réduction du nombre annuel de ventes MLS® conclues en 2015 et en 2016, qui se chiffrera à 2 100 et 2 000, respectivement. Quant au prix des logements existants, sa croissance sera limitée par l'offre historiquement élevée. Le prix de vente MLS® moyen se maintiendra à environ 161 000 $ au cours de la période visée par les prévisions.

L'activité sur le marché de l'habitation restera stable à Saint John

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John, les mises en chantier de maisons individuelles se sont chiffrées à 127 en 2014 – leur plus bas niveau en plus de 50 ans –, tandis que le nombre de maisons individuelles neuves non écoulées a suivi une tendance à la baisse durant la même année. En 2015, l'offre et la demande devraient atteindre un équilibre durable et les mises en chantier de maisons individuelles devraient accuser un léger recul, pour s'établir à 120. À compter de 2016, la progression prévue de l'activité économique découlant des secteurs de l'énergie et des ressources naturelles pourrait avoir une incidence positive sur le niveau de la population et la demande de logements dans la région de Saint John, ce qui entraînera une modeste hausse de la demande de maisons individuelles.

Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation exceptionnellement élevé observé à Saint John s'explique surtout par la faible croissance de la population plutôt que par la construction excessive. À l'automne 2014, le taux d'inoccupation enregistré à Saint John s'est établi à 9,0 %, ce qui représente le taux le plus haut des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick. Bien qu'il soit

élevé d'un point de vue historique, le taux d'inoccupation a diminué de 2,4 points de pourcentage d'une année sur l'autre. Cette diminution a coïncidé avec un important accroissement d'achèvements de logements locatifs, dont le nombre a plus que doublé par rapport au total de 2013. Ces résultats sont signe d'une légère hausse de la demande de logements locatifs dans la région. Il faut donc s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier augmente quelque peu sur le marché des appartements durant la période à l'étude, pour se fixer à 90 en 2015 et à 120 en 2016.

Sur le marché de la revente, les tendances récentes observées à Saint John correspondent à celles examinées dans les autres grands centres urbains de la province, particulièrement la baisse des ventes MLS® et la stagnation des prix. Le marché de la revente de Saint John restera favorable aux acheteurs en 2015 et en 2016, car les ventes sont toujours en perte de vitesse et les inscriptions courantes demeurent élevées par rapport aux données historiques. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui frôlait 70 % en 2007 lorsque les ventes avaient atteint un sommet, est descendu sous la barre des 40 % en 2014. En outre, le prix de vente MLS® moyen a régressé ces dernières années à Saint John, car la demande de logements existants a diminué dans toutes les fourchettes de prix. À l'avenir, le ralentissement de la demande et le niveau élevé de l'offre exerceront une pression à la baisse sur les prix de revente. Par conséquent, les prix devraient rester stables ou fléchir légèrement au cours de la période de prévision.

La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements

En 2015 et 2016, l'économie du Nouveau-Brunswick continuera d'éprouver de sérieuses difficultés. Selon les prévisions, le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) s'établira à 0,5 % cette année et à 0,7 % l'an prochain. L'expansion économique, bien qu'elle montre certains signes d'amélioration, sera en partie atténuée par l'absence d'importantes dépenses en immobilisations de la part des secteurs public et privé. Au cours des dernières années, la croissance économique du Nouveau-Brunswick a également été ralentie par une progression du revenu personnel limitée, un taux d'emploi en baisse, une émigration croissante et des habitudes de consommation de plus en plus prudentes. Cette tendance devrait se poursuivre durant la période à l'étude, même si le mouvement d'émigration vers l'Ouest du Canada s'essouffle à cause de la baisse récente des cours mondiaux du pétrole.

À court terme, les investissements en immobilisations du secteur public seront axés sur l'amélioration des infrastructures et répartis sur une période de cinq ans. Ces travaux auront une incidence positive sur la croissance économique du Nouveau-Brunswick, mais les dépenses de ce type devraient rester modestes en raison de la nécessité d'avoir des restrictions budgétaires accrues visant à réduire le déficit et la progression de la dette de la province.

Dans le climat actuel d'incertitude mondiale, la demande en ressources naturelles et en produits connexes à valeur ajoutée de la province est demeurée sous le niveau requis pour soutenir une forte croissance de PIB. Dans le secteur des ressources naturelles, plusieurs projets proposés, particulièrement dans le secteur minier, pourraient avoir une incidence positive à long terme sur la croissance économique du Nouveau-Brunswick. À court terme, toutefois, l'activité ne devrait pas s'intensifier suffisamment pour contrebalancer la faiblesse des autres secteurs. De plus, la demande existante et les cours mondiaux de certains produits de base, comme la potasse, ont limité la capacité du secteur des ressources naturelles de faire croître le PIB. Une hausse des prix des produits de base serait cependant bénéfique aux opérations minières dans la province. Toutefois, les retombées économiques de telles opérations ne seraient vraisemblablement que modestes durant la période à l'étude, vu que les activités d'extraction aux fins d'exportation ne retrouveraient que graduellement leur pleine cadence.

Le secteur de la foresterie, l'un des piliers traditionnels de l'économie parmi les principaux moteurs économiques de la province, ne s'est pas encore remis du récent ralentissement que la construction résidentielle a connu aux États-Unis. Cela pourrait prendre plusieurs années avant que les exportations de bois d'œuvre de la province connaissent une croissance notable et durable parce que les mises en chantier d'habitations au sud de la frontière semblent se stabiliser à un niveau loin de celui observé avant la dernière récession.

Les perspectives du secteur de l'énergie restent moroses pour l'horizon prévisionnel. Le gouvernement provincial a adopté une approche conservatrice concernant

l'autorisation de poursuivre l'exploitation commerciale du gaz de schiste en vue d'évaluer les risques pour l'environnement. L'activité étant pratiquement réduite à l'exploration, l'expansion du secteur du gaz de schiste dans la province sera donc limitée. Vu le stade de développement de cette industrie, une production à grande échelle ne devrait pas se concrétiser au cours de la période de prévision.

Comme aucune augmentation des dépenses en immobilisations à grande échelle n'est attendue et comme l'emploi et la population devraient accuser un recul, la demande de logements devrait diminuer. De plus, les niveaux historiquement hauts de l'offre observés dans les trois grands centres urbains de la province contribueront à un repli graduel de l'activité sur le marché de l'habitation jusqu'à la fin de l'année 2016.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer près des bas niveaux historiques, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements.
Emploi	L'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans a suivi une tendance à la baisse au cours des dernières années, ce qui a entraîné une hausse de l'émigration et des effets négatifs sur la demande de logements, particulièrement du côté des maisons individuelles neuves et existantes.
Revenu	En 2014, la rémunération hebdomadaire moyenne au Nouveau-Brunswick a progressé de moins de 1 %, soit à un rythme beaucoup moins rapide que le taux d'inflation. Cette situation a pesé sur la demande de logements.
Migration nette	Le flux migratoire en partance du Nouveau-Brunswick, y compris de ses grands centres urbains, s'est intensifié en 2014, ce qui a exercé des pressions à la baisse sur la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	La croissance démographique est minime au Nouveau-Brunswick. Le vieillissement de la population se répercutera à l'avenir sur les modes d'occupation favorisés.
Marché de la revente	Les marchés de la revente des trois grands centres urbains de la province devraient rester favorables aux acheteurs durant la période visée par les prévisions, en raison du recul du nombre de transactions, de la stagnation des prix et des niveaux records ou quasi records de nouvelles inscriptions.
Autre	L'effet conjugué de dépenses en immobilisations réduites dans le secteur public et d'un nombre modéré d'investissements privés d'envergure contiendra l'expansion économique en 2015 et 2016.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Au cours des dernières années, le nombre total d'emplois est resté relativement stable au Nouveau-Brunswick; il a affiché une variation annuelle moyenne de -0,13 % pour les trois dernières années. La stagnation de l'emploi a été alimentée par l'accroissement de l'émigration partout dans la province. La faible croissance économique durant la période prévisionnelle pourrait accélérer les flux migratoires en partance de la province, ce qui affaiblirait la demande de logements.
- Les taux d'inoccupation observés dans les trois grands centres de la province demeurent nettement supérieurs aux moyennes historiques à long terme. Étant donné que les taux hypothécaires sont à leur plus bas niveau et que les coûts de la construction sont potentiellement intéressants en raison de la concurrence accrue que se livrent les entrepreneurs et les fournisseurs de matériaux de construction, la production d'ensembles locatifs pourrait se poursuivre à un rythme tel que les taux d'inoccupation augmenteront encore davantage.
- Étant donné l'offre de logements locatifs neufs plus élevée que la moyenne dans certains marchés, les personnes âgées et les parents n'ayant plus d'enfants à la maison ont été de plus en plus nombreux à opter pour un logement locatif en raison des commodités qu'il offre et du peu d'entretien qu'il exige. Si cette tendance s'accentue, il en résultera une augmentation du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente, qui atteint déjà ou frôle un niveau record. Si la durée d'inscription des habitations à vendre augmente, des propriétaires d'âge mûr pourraient réduire leur prix de vente afin d'accélérer la vente de

leur propriété. Pareille situation pourrait exercer des pressions à la baisse sur les prix.

- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains rendent l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cela risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus robuste des pays émergents pourraient avoir une incidence favorable sur l'expansion économique du Canada. L'un ou l'autre scénario pourrait attiser la demande mondiale de produits de base, ce qui, par ricochet, exercerait des pressions à la hausse sur les prix de ces produits et inciterait les producteurs dans certains marchés canadiens axés sur leur exploitation, tels que le Nouveau-Brunswick, à accélérer leur activité. L'augmentation des exportations aurait une incidence positive sur la croissance du PIB provincial et pourrait stimuler de nouvelles dépenses en immobilisations.

Résumé des prévisions RMR de Saint John Printemps 2015	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	190	140	127	120	-5,5	130	8,3
Logements collectifs	165	136	109	120	10,1	150	25,0
Tous types de logement confondus	355	276	236	240	1,7	280	16,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	288 966	314 255	362 267	310 000	-14,4	310 000	0,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	279 900	281 250	315 000	278 000	-11,7	278 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	-0,1	0,3	-0,1	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 610	1 588	1 591	1 500	-5,7	1 450	-3,3
Nouvelles inscriptions MLS®	4 436	4 219	4 448	4 100	-7,8	4 100	0,0
Prix MLS® moyen ($)	168 050	173 043	287 150	168 500	-41,3	168 000	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	9,7	11,4	9,0	8,8	-0,2	8,5	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	691	691	714	725	1,5	735	1,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	11 300	11 800	10 300	64 000	**	64 000	0,0
Croissance de l'emploi (%)	18,9	4,4	-12,7	**	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,9	7,7	6,6	-	6,6	-
Migration nette (N.-B.)	-924	-1 300	-578	500	-186,5	0	-100,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions
RMR de Moncton
Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	364	258	262	240	-8,4	220	-8,3
Logements collectifs	933	653	590	400	-32,2	320	-20,0
Tous types de logement confondus	1 297	911	852	640	-24,9	540	-15,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	291 990	313 181	318 943	310 000	-2,8	310 000	0,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	274 352	289 900	296 250	289 000	-2,4	289 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	-0,1	0,3	-0,1	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 259	2 194	2 279	2 100	-7,9	2 000	-4,8
Nouvelles inscriptions MLS®	4 601	4 694	5 419	4 500	-17,0	4 500	0,0
Prix MLS® moyen ($)	158 106	160 092	162 300	161 500	-0,5	161 000	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,7	9,1	8,7	9,5	0,8	9,2	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	731	742	762	770	1,0	785	1,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	75 300	74 800	76 200	74 000	-2,9	74 000	0,0
Croissance de l'emploi (%)	3,2	-0,7	1,9	-2,9	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	6,8	7,2	6,7	7,0	-	7,0	-
Migration nette (N.-B.)	-924	-1 300	-578	500	-186,5	0	-100,0

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions AR de Fredericton Printemps 2015	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	367	318	266	250	-6,0	240	-4,0
Logements collectifs	267	355	132	140	6,1	130	-7,1
Tous types de logement confondus	634	673	398	390	-2,0	370	-5,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	258 804	266 806	264 942	268 000	1,2	268 000	0,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	259 000	259 000	249 900	260 000	4,0	260 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	-0,1	0,3	-0,1	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 907	1 869	1 726	1 600	-7,3	1 525	-4,7
Nouvelles inscriptions MLS®	4 794	4 739	4 951	4 750	-4,1	4 750	0,0
Prix MLS® moyen ($)	180 485	178 402	178 107	180 500	1,3	180 000	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,0	6,2	5,8	5,5	-0,3	5,2	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	771	785	809	820	1,4	835	1,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	49 825	50 350	49 275	49 750	1,0	49 750	0,0
Croissance de l'emploi (%)	-2,9	1,1	-2,1	1,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	6,2	6,4	7,8	6,7	-	6,7	-
Migration nette (N.-B.)	-924	-1 300	-578	500	-186,5	0	-100,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

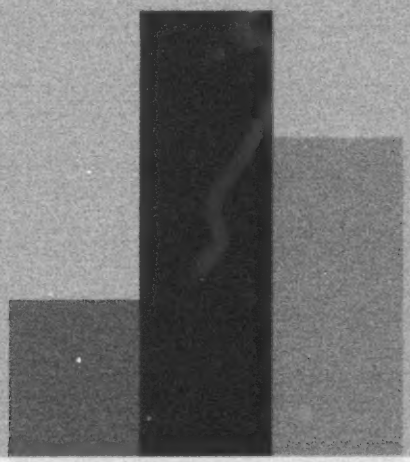
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64277_2015_B01